

Les crédits immobiliers consentis aux ménages en 2002

La production de crédits nouveaux à l'habitat, en croissance quasi continue depuis 1996 ¹, a atteint un niveau historiquement élevé en 2002, avec des taux de progression de 19 % par rapport à 2001 et 12 % par rapport à 1999. Le ralentissement économique, la remontée du chômage et la poursuite de la hausse des prix de l'immobilier n'ont pas découragé les investissements des ménages. Au contraire, des taux d'intérêt particulièrement bas, des incitations fiscales puissantes et une pénurie sur le marché locatif ont continué de soutenir leurs opérations immobilières. Les acquisitions dans l'ancien sont demeurées largement favorisées et les prêts du secteur libre ont conservé une part de marché prédominante. Pour les premiers mois de 2003, la production de crédit est restée dynamique, grâce au maintien d'un nombre élevé de transactions tant dans le neuf que dans l'ancien.

Bruno RIZZARDO

Direction de la Conjoncture

Service d'Études des secteurs de l'industrie et de l'agriculture

¹ Le repli observé en 2000 par rapport à 1999 a reflété une correction, après une année 1999 exceptionnellement forte, stimulée par l'arrêt annoncé du dispositif d'amortissement locatif « Périissol ».

1. Prolongeant la tendance des années précédentes, la production de crédits nouveaux à l'habitat accordés aux ménages est restée soutenue

Crédits mis en force consentis aux ménages

(données brutes exprimées en millions d'euros)

	1998	1999	2000	2001	2002
Total des prêts non aidés	50 426	68 529	61 970	64 573	76 863
Prêts conventionnés	5 147	6 673	6 315	6 042	8 430
Prêts d'épargne-logement	4 437	3 193	4 157	5 095	4 285
Prêts libres	40 842	58 663	51 498	53 436	64 149
Total des prêts aidés (a)	1 701	1 818	1 762	1 609	1 611
Prêts à l'accession à la propriété	1	1	0	0	0
Prêts à taux zéro	1 700	1 817	1 762	1 609	1 611
Total général	52 127	70 347	63 732	66 182	78 474

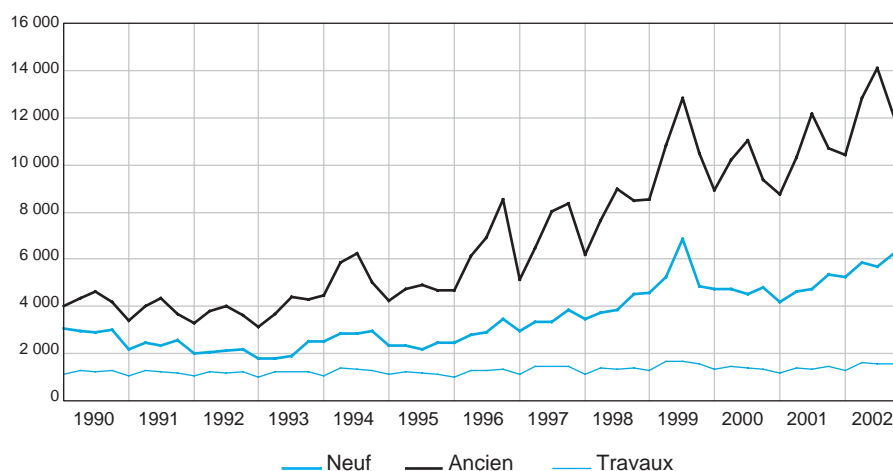
(a) Sources : Crédit Foncier de France (CFF), Société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS)

Source et réalisation : Banque de France – Direction de la Conjoncture – SESIA

Le développement du marché de l'immobilier résidentiel observé depuis 1996 s'est poursuivi. Loin de se ralentir, la croissance des mises en force de crédits immobiliers a été particulièrement soutenue (19 %, après 3,8 % en 2001) et a atteint 50 % sur les cinq dernières années. Cette évolution est à mettre en rapport avec une augmentation des encours de crédit à l'habitat de 32 % en valeur depuis 1997. Le taux d'endettement des ménages en crédit immobilier, mesuré par le ratio des encours sur le revenu disponible (35 % à fin 2002), reste comparable à celui que l'on observait au début des années 1990 (entre 32 % et 33 %).

Mises en force trimestrielles de crédits nouveaux à l'habitat

(en milliards d'euros)



Sources : CFF, SGFGAS, Banque de France

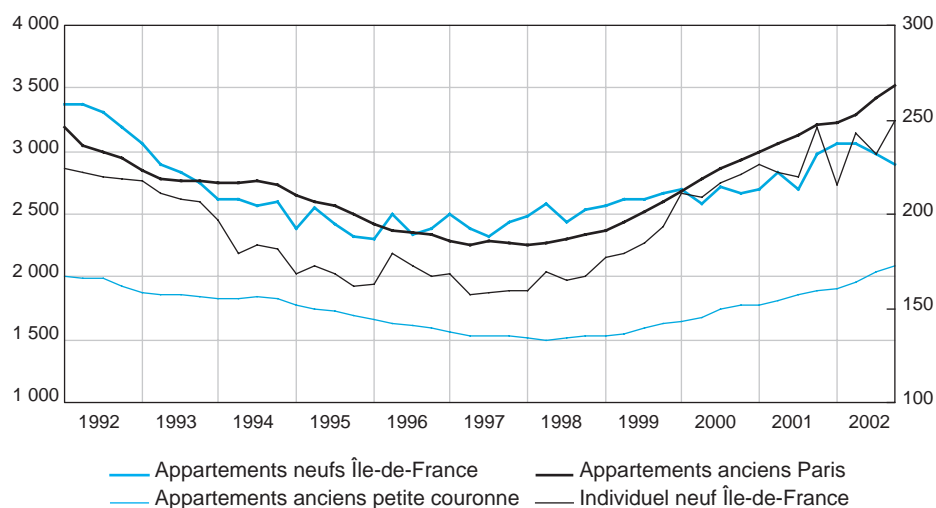
En dépit de l'affaiblissement de la confiance des ménages (mesurée par l'indicateur synthétique de l'INSEE) et de l'évolution de la situation de l'emploi, les ménages n'ont pas réduit, en 2002, leurs projets d'achat de biens immobiliers. Le bas niveau des taux d'intérêt leur a permis de préserver des capacités d'investissement élevées, malgré l'augmentation des prix. En outre, le contexte fiscal est resté incitatif² et la pénurie de logements à louer a entretenu une hausse soutenue des loyers, contribuant à renforcer l'attractivité de l'accession à la propriété et à améliorer la rentabilité de l'investissement locatif.

1.1. Le dynamisme persistant des marchés a conforté la tendance à la hausse des prix

Évolution des prix des logements

(en euros au m²)

(milliers d'euros pour l'individuel neuf)



Sources : Ministère de l'Équipement, INSEE – Notaires

Selon les statistiques du ministère de l'Équipement, la hausse des prix des logements neufs pour la France entière s'est un peu accélérée (6 % pour les appartements et 8 % pour les maisons, contre, respectivement, 4 % et 3 % en 2001), en dépit d'une modération relevée au quatrième trimestre. Les prix des logements neufs ont, depuis 1997, augmenté de 19 % pour les appartements et de 36 % pour les maisons.

² Création du dispositif d'amortissement de l'investissement locatif « Périssol » en 1996, remplacé par le dispositif « Besson » en 1999, réduction du taux de TVA à 5,5 % pour les travaux portant sur des locaux à usage d'habitation et des droits de mutation sur la vente d'immeubles d'habitation, à partir de septembre 1999

Dans l'ancien, selon la Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM), la hausse des prix s'est, de nouveau, accélérée (11 % pour les appartements, 7 % pour les maisons individuelles, en moyenne annuelle, pour la France entière), après le ralentissement enregistré en 2001 (respectivement, + 7 % et + 6 %). Depuis 1997, les prix des appartements ont progressé de 40 % et ceux des maisons de 49 %. Depuis deux ans, le rythme de renchérissement des appartements est supérieur à celui des maisons.

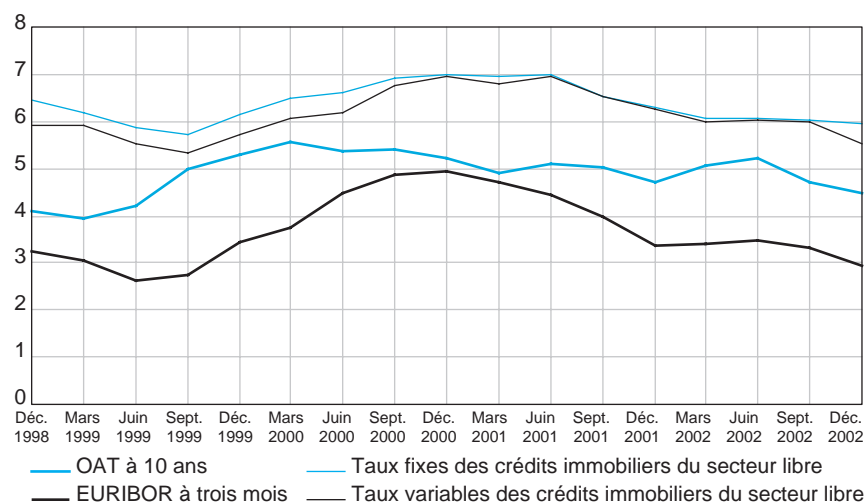
La hausse des prix a parfois provoqué un déplacement de la demande, comme l'illustre la progression des prix de la petite couronne, supérieure depuis plusieurs trimestres à celle de Paris *intra-muros*.

Dans l'amélioration – entretien du logement, l'indice des prix IPEA élaboré par le ministère de l'Équipement table sur une hausse des prix de 3,7 % en moyenne annuelle en 2002, après plus de 4 % les deux années précédentes.

1.2. Des conditions de financement favorables ont conduit à relever les capacités d'emprunt des ménages

Évolution des taux des crédits

(en %)

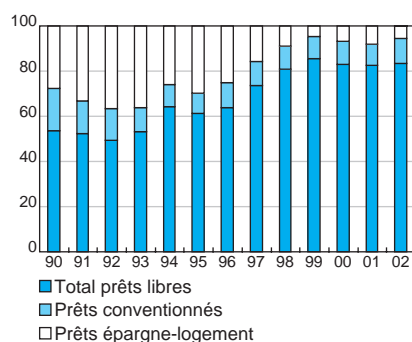


Source : Banque de France

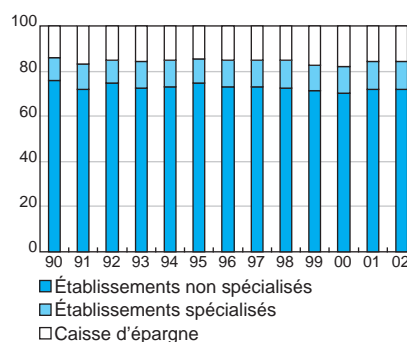
La demande de financement des ménages a réagi très favorablement à la baisse du coût du crédit qui a permis, à la fois, de compenser le renchérissement des biens immobiliers et d'accroître les capacités d'achat. Dans le sillage des taux du marché monétaire, les taux d'intérêt des crédits immobiliers à taux fixe (tels que recensés par la direction de la Conjoncture) ont, en moyenne, diminué de 34 points de base entre le quatrième trimestre 2001 et le quatrième trimestre 2002, revenant à 5,95 % ; ceux à taux variable ont baissé de 71 points de base, pour atteindre 5,54 %.

2. La répartition des financements n'a pas sensiblement varié par rapport aux années précédentes

Répartition de la production de crédits
non aidés par types de prêts
(en %)



Répartition de la production de crédits
non aidés par groupes distributeurs
(en %)



2.1. Concentration des crédits sur le marché de l'ancien

Stimulée par les bons résultats de la commercialisation (85 000 ventes, soit + 6,6 % par rapport à 2001), la distribution de prêts non aidés pour l'acquisition de logements neufs a augmenté de 23,7 % par rapport à 2001 et a représenté 28 % des mises en force.

Dans l'ancien, le nombre des transactions a été particulièrement élevé (627 200) et a permis une hausse de la production de crédit de 17,9 %, pour une part de marché de 64 %. Les portefeuilles des agents immobiliers sont restés bien garnis et la demande n'a pas faibli.

Le marché de l'amélioration-entretien, soutenu par la vigueur du marché de l'ancien et par la baisse du taux de la TVA, a renoué avec un rythme de croissance soutenu (+ 12,6 % sur l'année).

Depuis le milieu des années 1990, le poids du logement ancien dans la production est resté assez stable (entre 62 % et 65 %), tandis que la part du logement neuf, qui a fortement décliné par rapport à la décennie précédente, oscille entre 24 % et 29 %. Les mises en force de crédits pour l'amélioration-entretien du logement diminuent régulièrement (8 % en 2002), en raison du volume modeste des travaux, qui ne nécessite pas obligatoirement le recours à l'emprunt, et de la concurrence des formules de prêt personnel.

2.2. Poursuite de l'ascension des prêts du secteur libre

Les mises en force de prêts libres (20 %) se sont accrues dans des proportions comparables à celle de l'ensemble du marché (19 %). Leur part au sein de l'ensemble de la production (82 %) a légèrement progressé (1 % par rapport à 2001). Les taux proposés aux ménages sur ce type de produit (TEG moyens annuels à 6,02 % pour les prêts à taux fixe et à 5,89 % pour les prêts à taux révisable en 2002) ont fortement gagné en compétitivité ces dernières années, notamment par rapport à l'épargne-logement, de plus en plus utilisée comme instrument d'épargne, compte tenu de ses taux de rémunération. La part des prêts d'épargne-logement, qui a culminé à 34 % en 1992-1993, est ainsi descendue à 5 % en 2002 et les mises en force correspondantes ont diminué de 16 % par rapport à 2001.

La production de prêts conventionnés, tout en restant assez faible, a nettement augmenté (39,5 % par rapport à 2001) et leur part s'est redressée à 11 % du total.

Les mises en force de prêts aidés (prêts à taux zéro – PTZ) sont restées quasiment stables (1 611 milliards d'euros) et ont représenté 2 % de la distribution totale des prêts.

2.3. Large prédominance des établissements généralistes

La part des crédits distribués par les établissements spécialisés dans le financement du logement est très stable (12 % depuis 1996). Celle revenant aux établissements non spécialisés continue de se répartir de façon inégale entre les établissements généralistes (72 % en 2002 et entre 70 % et 73 % de la production totale ces cinq dernières années) et les caisses d'épargne (16 % en 2002 et entre 15 % et 18 %).

3. Perspectives

L'activité est restée soutenue au cours des premiers mois de 2003, tant dans le logement neuf (malgré la faiblesse de l'offre) que dans le logement ancien. Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt et la concurrence entre établissements de crédit permettent toujours aux ménages d'accéder à des conditions de financement attractives. Mais la hausse des prix s'est poursuivie, notamment dans l'ancien, et pourrait, dans les mois à venir, contribuer, avec le ralentissement du marché de l'emploi, à désolvabiliser une partie de la demande. À ce stade, les prévisions d'activité pour 2003 restent positives et excluent le risque d'un retournement au cours du premier semestre. Au-delà, les évolutions sont plus incertaines et dépendront, pour l'essentiel, de l'évolution de la confiance des ménages et de l'ampleur du redémarrage conjoncturel.